



BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Pengertian Judul

“Perancangan *Marina Central Place* di Jakarta Utara (Sebagai Lokasi Sentral Bisnis dan Wisata Berbasis Mixed Use Area)”

Perancangan : Proses penerapan berbagai teknik dan prinsip dengan tujuan untuk mentransformasikan hasil analisis ke dalam bentuk yang memudahkan dalam visualisasi gambar kerja arsitektur. (Widodo, 2010)

Marina : Kawasan pelabuhan khusus yang disediakan untuk kapal pesiar, dilengkapi dengan sarana prasarana yg dibutuhkan (Broadbent, 1978)

Central : Dalam Bahasa Indonesia berarti Sentral atau empat yang terletak di tengah-tengah (bandar, pelabuhan, dsb). Tempat yang memiliki ragam kebutuhan ruang dan mampu menampung segala kompleksitas kegiatan. (Kamus Terjemahan Bahasa Indonesia - Inggris)

Place : Dalam Bahasa Indonesia berarti tempat atau lokasi. (Kamus Terjemahan Bahasa Indonesia - Inggris)

Jakarta Utara : Nama sebuah kota administrasi di bagian utara DKI Jakarta dan memiliki batas geografis langsung dengan Laut Jawa di bagian sebelah utara. (Penulis, 2012)

Bisnis : Usaha komersial di dunia perdagangan; bidang usaha; usaha dagang. (Kamus Besar Bahasa Indonesia)

- Wisata : Suatu perjalanan yang dilakukan untuk rekreasi atau liburan dan juga persiapan yang dilakukan untuk aktifitas ini. (www.wikipedia.com, 2012)
- Mixed Use Area* : Suatu tempat yang menampung banyak kegiatan dalam satu wadah dengan kompleksitas dan integritas yang tinggi dimana satu tempat dan tempat lain saling terhubung dan memiliki hubungan fungsi ruang yang sama. (Budiharjo, 1996)

Dari pengertian kata – kata diatas didapatkan sebuah kesimpulan arti bahwa “Perancangan *Marina Central Place* di Jakarta Utara (Sebagai Lokasi Sentral Bisnis dan Wisata)” adalah sebuah kegiatan merancang atau mendesain beberapa masa bangunan dalam bentuk *mixed use building* di kawasan tepi pantai Jakarta Utara, untuk mendapatkan hasil rancangan berupa marina dan tempat yang berfungsi sebagai pusat kegiatan bisnis dan wisata.

1.2. Latar Belakang

Berkembangnya kegiatan perekonomian yang ada di Indonesia dilatar belakangi oleh segala aspek – aspek kehidupan yang saling mendukung. Salah satu kompleksitas pendukung kegiatan perekonomian terletak pada point tempat atau site yang komersial. Berlangsungnya aktifitas atau kegiatan di suatu tempat yang dinilai baik akan meningkatkan perolehan pendapatan. Pendapatan yang didapat pun bisa diperoleh dari pihak pengelola dan masyarakat sekitar.

Pokok dari inti sebuah peradaban di Indonesia masih belum banyak melihat dan menjawab pertanyaan “dimana?” atau “where”. Tentu saja cakupan dari isi jawaban ini sangat banyak dan sangat menyangkut beberapa aspek baik sosial, ekonomi, maupun psikologi. Dari sisi arsitektur, sebagai inovator yang bekerja dalam membangun sebuah space atau ruang dimana itu bisa dijadikan sebagai tempat untuk melaksanakan

berbagai macam kegiatan dan aktifitas, adalah merupakan hal terpenting yang menjadi tolak ukur keberhasilan seorang arsitek.

Namun, pada penerapannya dari segala aspek yang dituangkan dalam sebuah peradaban tersebut mendapatkan permasalahan ketika banyak terdapat lahan yang tidak berfungsi sebagai mestinya.

Apa yang mendasari ketika sebuah kawasan tepi laut menjadi kurang diminati untuk dijadikan sebuah tempat dimana tempat itu tidak hanya dijadikan sebagai tempat untuk berwisata saja namun dijadikan sebagai tempat untuk melaksanakan kegiatan dan aktifitas bisnis dan perekonomian. Dimana pada kawasan itu terdapat beberapa fasilitas yang kompleks dan lengkap.

Kebutuhan akan sebuah *Marina* berbasis *Mixed Use Building* sangat diperlukan karena dari data statistik kependudukan Kota DKI Jakarta khususnya Jakarta Utara, diperoleh angka 42% penempatan ruang kerja dan bisnis masih teracak pada tipologi ruko dan rukan. Yang menyebabkan tidak meratanya dan tidak memusat nya penyebaran aktifitas bisnis yang ada di Jakarta Utara. Hal ini menyebabkan terjadinya penurunan kualitas lingkungan yang berdampak pada penataan kawasan di Jakarta Utara.

1.3. Rumusan Permasalahan

Permasalahan yang dapat dirumuskan dalam Dasar Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur ini yang sesuai dengan latar belakang adalah :

- a. Bagaimana menentukan sebuah lokasi sentral bisnis, gaya hidup, dan wisata di sebuah kawasan tepi laut untuk memaksimalkan potensi kawasan Jakarta Utara?
- b. Ruang – ruang apa saja yang dibutuhkan dan dirancang untuk mewadahi segala aktifitas pada perancangan *Marina Central Place* di Jakarta Utara?

- c. Bagaimana penataan massa bangunan yang akan diterapkan pada perancangan *Marina Central Place* di Jakarta Utara?
- d. Teknologi apa yang bisa diterapkan pada bangunan yang akan dirancang pada sebuah kawasan tepi laut (mengacu pada teknologi bangunan di tepi laut)?
- e. Bagaimana penerapan unsur estetika atau *style* bangunan yang akan diterapkan pada perancangan *Marina Central Place* di Jakarta Utara?

1.4. Tujuan, Manfaat,dan Sasaran

Tujuan dan manfaat yang hendak dicapai dengan dilakukannya penulisan Dasar Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur ini dijabarkan sebagai berikut :

1.4.1. Tujuan

- a. Merancang sebuah *Marina* di Jakarta Utara yang berbasis *Mixed Use Area*.
- b. Merancang sebuah *Marina* di Jakarta Utara yang mampu mewadahi segala bentuk aktifitas bisnis, tempat tinggal dan wisata.
- c. Merancang sebuah *Marina* di Jakarta Utara yang memiliki teknologi bangunan yang kuat dan tahan terhadap beban (angin, gempa, abrasi air laut) dan mampu berdiri dan tahan sampai 50 tahun.
- d. Merancang sebuah *Marina* di Jakarta Utara dengan tata massa bangunan berupa *block plan* yang terdiri dari beberapa masa bangunan sesuai dengan fungsi bangunan masing-masing yang saling terkait satu sama lain.

1.4.2. Manfaat

Manfaat yang akan dicapai dalam program perencanaan ini adalah untuk mewadahi kegiatan bisnis yang memiliki suasana baru dalam kehidupan. Karena kegiatan bisnis merupakan kegiatan yang kompleks dan memenuhi beberapa kriteria kegiatan.

Kesibukan yang dialami pengguna bangunan dalam kawasan bisnis terkadang membuat jenuh. Untuk itu diperlukan sebuah tempat atau space yang mampu mewadahi semua itu.

1.4.3. Sasaran

- a. Pemilihan titik koordinat pada lokasi dan site yang memiliki prospek dan potensi yang disesuaikan dengan fungsi bangunan yaitu sebagai *mix use building*.
- b. Mewujudkan konsep program ruang.
- c. Mewujudkan konsep bentuk bangunan (eksterior) sebagai daya tarik awal terhadap konteks lingkungan.
- d. Mewujudkan konsep interior pada poin – poin penting dalam bangunan yang meliputi *lay out* elemen pelengkap ruang.
- e. Mewujudkan konsep teknologi bangunan pada tepi laut.
- f. Mewujudkan konsep bangunan berbasis pemanfaatan potensi bisnis dan wisata sebagai tempat untuk menampung pengangguran kerja serta tempat kerja yang baik dan tempat tinggal yang layak di Jakarta Utara.

1.5. Lingkup Pembahasan

Pembahasan dibatasi dalam lingkup disiplin arsitektur. Masalah – masalah utama dan obyek yang di teliti bisa tercapai agar pembahasan tidak meluas, maka penulis membatasi permasalahan dalam penentuan dasar program perencanaan dan perancangan arsitektur yang diterapkan. Ruang lingkup pembahasan studi ini dibatasi pada 3 (tiga) ruang lingkup, yaitu ruang lingkup substansi materi, ruang lingkup kawasan studi, dan ruang lingkup waktu.

1.5.1. Lingkup Substansi Materi

Secara substansial dasar program yang disusun mengarah pada materi yang berkaitan dengan beberapa titik atau point yang mengarah pada :

- a. Pembahasan ditekankan pada masalah-masalah dalam disiplin ilmu arsitektur, yang disesuaikan dengan tujuan, manfaat, dan sasaran yang hendak dicapai.
- b. Ditekankan pada bangunan yang berciri modern tanpa meninggalkan aspek konteks lingkungan sebagai konsep ide dasar perancangan.
- c. Pembahasan mengenai wilayah yang akan dipakai sebagai site berdirinya bangunan.
- d. Penekanan pada penerapan teknologi bangunan.
- e. Sektor biaya dan birokrasi dianggap dapat diselesaikan.

1.5.2. Lingkup Spasial Kawasan Studi Penelitian

Secara spasial kawasan studi Dasar Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur (DP3A) yang dilakukan penulis terbatas pada kawasan site yang telah ditentukan, yaitu : Wilayah Kota Jakarta Utara, Daerah Khusus Ibukota (DKI) Jakarta.

1.5.3. Lingkup Spasial Waktu

Secara lingkup waktu, studi penyusunan Dasar Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur (DP3A) dilakukan di waktu tertentu. Batasan waktu penulis dalam penyusunan adalah sebagai berikut :

Mulai : 15 April 2012
Akhir : 30 Juni 2012

1.6. Metode Pembahasan

Metode pembahasan yang dilakukan penulis adalah sebagai berikut :

1.6.1. Tahap Perumusan Masalah

Mengidentifikasi masalah melalui studi literatur dan observasi berdasarkan kenyataan yang ada :

1. Jenis Data
 - a. Data fisik
 - b. Potensi site
 - c. Kondisi geografis
 - d. Topografi
 - e. Tata guna lahan
 - f. Data non fisik
2. Cara Pengumpulan Data
 - a. Survey lapangan : ialah dengan mengadakan pengamatan langsung terhadap obyek di lapangan.
 - b. Wawancara : ialah cara yang dipakai untuk memperoleh informasi melalui kegiatan interaksi sosial antara penulis dengan orang yang jauh lebih mengetahui mengenai kondisi dan keadaan lokasi perencanaan dari berbagai aspek. Di dalam interaksi itu penulis berusaha mengungkapkan gejala yang sedang diteliti melalui kegiatan tanya jawab.
 - c. Studi Literatur : ialah dengan mengambil beberapa referensi dan data-data yang penting untuk bahan pelengkapan dalam pengamatan dan sebagai landasan teori yang memuat tentang : Marina dan Teknologi Bangunan pada bangunan tepi pantai.

1.6.2. Tahap Analisa

Dengan mengidentifikasi masalah yang ada, mengelompokkan dan mengaitkan antara masalah sesuai dengan komponen-komponennya dalam tahapan-tahapan, kemudian menganalisa masalah tersebut dan mengambil

suatu kesimpulan yang dapat ditransformasikan dalam konsep perencanaan dan perancangan (metode deskriptif).

1.6.3. Tahap Sintesa

Pemecahan masalah berdasarkan persyaratan dan standar yang berlaku untuk kemudian disimpulkan sebagai tolak ukur pembuatan konsep perencanaan dan perancangan dalam bentuk kerangka yang terarah dan terpadu berupa diskripsi konsep perencanaan dan perancangan.

1.7. Keluaran

- a. Mendapatkan konsep analisa mengenai site, bangunan, dan kawasan Marina.
- b. Mendapatkan konsep desain sebagai panduan perancangan bangunan dan kawasan Marina di tepi laut.
- c. Mendapatkan konsep tata masa dan tata ruang perancangan marina sebagai pusat bisnis dan wisata.

1.8. Sistematika Penulisan

Demi mencapai sebuah laporan penelitian yang terarah dan sistematis, peneliti membuat sistematika penulisan Dasar Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur (DP3A) : **Perancangan Marina Central Place di Jakarta Utara** (Sebagai Lokasi Sentral Bisnis dan Wisata berbasis Mixed Use Area) adalah sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

Berisikan tentang latar belakang permasalahan yang diangkat sebagai dasar penyusunan program perencanaan dengan untuk mewujudkan tujuan yang hendak dicapai dalam sasaran dengan penggunaan metode-metode tertentu.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Berisikan tentang teori-teori yang terkait dengan permasalahan dan dasar-dasar sumber data mengenai dasar program perencanaan yang diangkat.

BAB III TINJAUAN UMUM JAKARTA UTARA

Mengemukakan berbagai data-data fisik dan non fisik maupun potensi-potensi pada Wilayah Jakarta Utara yang mendukung kesesuaiannya dengan dasar-dasar perancangan bangunan *Marina Central Place* yang berbasis teknologi bangunan di tepi laut.

BAB IV ANALISIS DATA & HASIL PENELITIAN

Mengadakan analisa terhadap permasalahan yang ada sebagai langkah awal untuk memperoleh rumusan program konsep perencanaan dan perancangan *Marina Central Place*, sebagai landasan pada tahap desain.

DAFTAR PUSTAKA

Memuat referensi-referensi dan tolak ukur dalam penyusunan laporan ini sesuai kaidah dan aturan yang telah disesuaikan